PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE JESENICE
PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE JESENICE
POROČEVALKA: MAG. VALENTINA GORIŠEK, VODJA ODDELKA ZA OKOLJE IN PROSTOR

PREDLOG
ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU POSLOVNA CONA JESENICE
DRUGA OBRAVNAVA

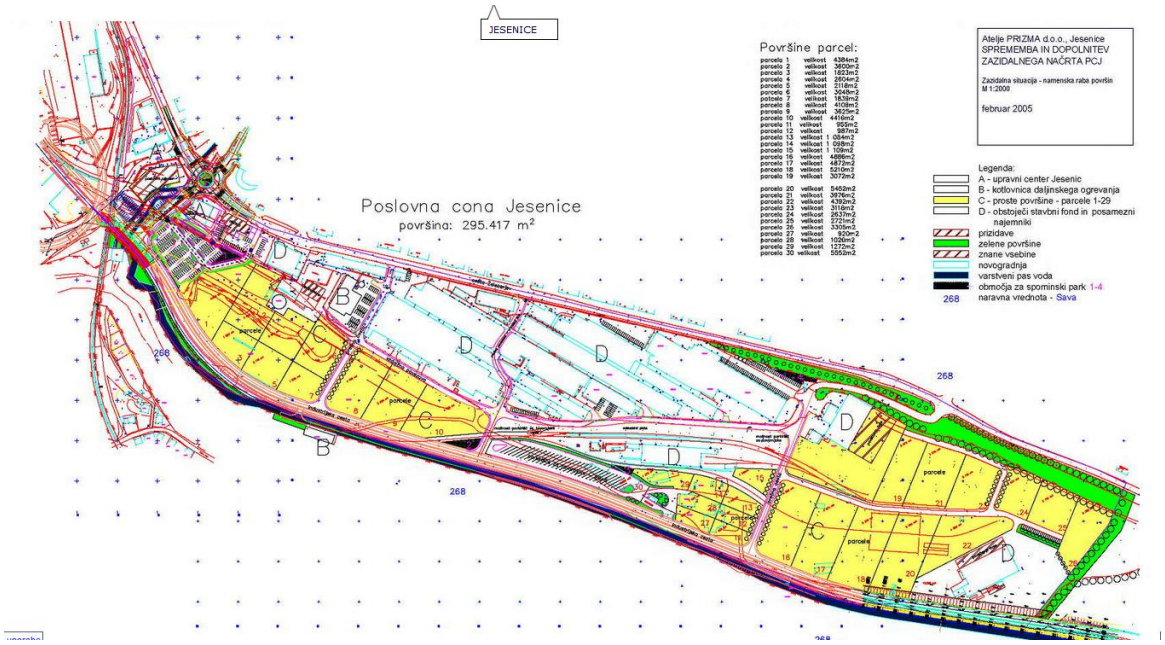
1. RAZLOGI IN CILJI ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV BESEDILA ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU POSLOVNA CONA JESENICE

Območje Poslovne cone Jesenice se nahaja na Jesenicah med regionalno cesto na severu in reko Savo na jugu. Na zahodu ga omejuje železniška proga Jesenice – Nova Gorica, na vzhodu pa območje Halde. Teren je raven in se rahlo spušča proti jugu. Površine na območju so urbanizirane ali zapuščene in zaraščene. Severozahodni del zajema območje zgradb za storitvene dejavnosti (uprava, pošta, trgovine), proti vzhodu pa se površine uporabljajo za proizvodne in obrtne dejavnosti v obstoječih objektih. Južni in vzhodni del območja predstavljajo prazne površine s posameznimi zapuščenimi železarskimi objekti in opuščeno železniško infrastrukturo. Območje ZN PCJ, z izjemo severozahodnega dela, ima neurejeno komunalno in prometno infrastrukturo.

(skica 1: območje Poslovne cone Jesenice)

Območje Poslovne cone Jesenice je določeno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Jesenice (UL RS, št. 110/2013, 57/2017, 29/2018, v nadaljevanju OPN), enota urejanja prostora z oznako JES 47 – ZN.

Navedeno območje se podrobneje ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu Poslovna cona Jesenice (UL RS, št. 119/2002, 21/2005 in 42/2012, v nadaljevanju ZN PCJ).



(skica 2: Zazidalni načrt Poslovna cona Jesenice)

Območje je v preteklosti zasedala s svojo dejavnostjo Železarna Jesenice. Upad proizvodnje po letu 1991 je povzročil krčenje proizvodnih aktivnosti, kar se je odrazilo v obsežnem območju opuščenih površin, neprimernih za nove dejavnosti. S selitvijo proizvodnje v okviru železarne na eno lokacijo (na Koroško Belo), pa so nastala območja opuščenih industrijskih zemljišč in objektov, ki v pretežnem delu niso v uporabi oz. so neprimerna za novo dejavnost. Opuščena zemljišča so bila v preteklosti v uporabi in lastništvu Železarne Jesenice, zato je tudi komunalna in druga infrastruktura prilagojena tedanjim proizvodnim potrebam.
Občina Jesenice je že v letu 2002 sprejela dokument "Strategija ekonomske in prostorske regeneracije Jesenic". Strategija temelji na Feasibility študiji, ki jo je na pobudo tedanjega Ministrstva za ekonomske odnose in razvoj RS in Ministrstva za okolje in prostor RS izdelal Urbanistični inštitut iz Ljubljane. Del te Strategije je izvedba projekta t.i. »Poslovna cona Jesenice«. Projekt »Poslovna cona Jesenice« je bil potrjen na Ministrstvu za gospodarske dejavnosti RS, Ministrstvu za okolje in prostor RS, ter na Ministrstvu za ekonomske odnose in razvoj RS. Projekt je potrdila tudi meddržavna usklajevalna skupina Slovenija - Avstrija v juniju 2000. Akt je bil predložen v potrditev Evropski komisiji v Bruslju v oktobru 2000.
Pod projekt »Poslovna cona Jesenice« štejejo vse aktivnosti opremljanja zemljišč na območju bivše Železarne Jesenice in sicer od nekdanjih obratov Hladne valjarne – žičarne, preko Aglomeracije, Plavžev in Martinarne, do konca Halde in priključka na Finžgarjevo cesto. Zajema tudi cesto od Lesnine do priključka na regionalno cesto na Hrušici, ter prečno povezavo od Ceste 1. maja do Delavske ulice in Muzejskega kompleksa Stara Sava. Končni cilj izvedbe projekta Poslovna cona Jesenice je zagotavljanje pogojev za gospodarski razvoj poslovnih subjektov na tem območju, nove zasebne investicije s poudarkom na ustvarjanju dodane vrednosti območja, odpiranje novih delovnih mest, ureditev degradiranih površin, ter izkoriščanje konkurenčnih prednosti območja.

Eden od pogojev za začetek ekonomske in prostorske regeneracije območja Poslovne cone Jesenice je bil izpolnjen, ko je Občina Jesenice v letu 2002 sprejela nov zazidalni načrt za to območje (citirani ZN PCJ). Ta je določil obseg območja, dovoljene dejavnosti (industrijska proizvodnja, obrt, trgovina, upravni center, javna komunalna infrastruktura). Predvidel je sanacijo degradiranih območij. Z odlokom so je določeno, da se v območje umestijo novi, sodobni programi. Razdeljeno je na več funkcionalno zaokroženih delov, na upravni del, trgovski del, industrijske površine, ki so namenjene gradnji, na območje kjer se obstoječi objekti ohranijo in postopoma rekonstruirajo ipd.

Zemljišča, objekte in funkcionalna zemljišča je glede na potrebe investitorjev možno združevati, parcelirati, etažirati, določen je odstotek zazidanih površin glede na površine parcel, določeni so gabariti objektov, odmiki od parcelnih meja, idr. ZN PCJ poudarja poseben pomen komunalne infrastrukture, s katero je potrebno celotno območje na novo opremiti. Kapaciteta obstoječih (železarskih) komunalnih vodov je bila predimenzionirana za kakršnokoli novo, drugačno uporabo. V okviru območja namreč obstaja vrsta podzemnih objektov in rovov, v katerih so komunalni vodi in naprave, za katere ne obstaja kataster in jih je potrebno ob izvedbi katerekoli investicije bodisi odstraniti, bodisi sanirati.

ZN PCJ (2002) je bil pripravljen in sprejet z namenom, da se na območje privabi čim večje število novih investitorjev, z novimi programi in se jim omogoči kar najhitrejši začetek delovanja. V letu 2005 je bil ZN PCJ spremenjen in dopolnjen, v letu 2012 pa je bila sprejeta še obvezna razlaga določb 6. točke 11. člena ZN PCJ, ki je omogočila plinifikacijo območja. Zahodni del območja je bil uspešno revitaliziran. Predvsem južni in deloma vzhodni del pa vse do danes nista bila prenovljena.

V teku časa se je večkrat spremenila prostorska zakonodaja, izkristalizirale so se nove/drugačne potrebe lastnikov zemljišč in novih investitorjev na območju ZN PCJ. Od uveljavitve ZN PCJ dalje so se gospodarske razmere spremenile, kar se izkazuje s številnimi uspešnimi malimi in srednjimi podjetji, ki so se oblikovala v opuščenih objektih bivše železarne. Vse več je prostorskih potreb po nadaljnjem razvoju in doseganju konkurenčnosti teh podjetij. Interes pa je tudi po zapolnitvi prostih površin, čemur sledimo s predlaganimi spremembami in dopolnitvami prostorskega akta.

Občina Jesenice želi s spremembami in dopolnitvami ZN PCJ slediti potrebam razvoja območja in doseči osnovni namen veljavnega prostorskega akta ter s tem pridobiti dokument, ki bo podlaga za dokončno umestitev in ureditev komunalne in prometne infrastrukture (gospodarske javne infrastrukture) v območju, kar bo lastnike nepremičnin spodbudilo k aktivaciji prostih zemljišč, aktivnim subjektom pa omogočilo nadaljnji razvoj, v okviru danih možnosti na obstoječih lokacijah.

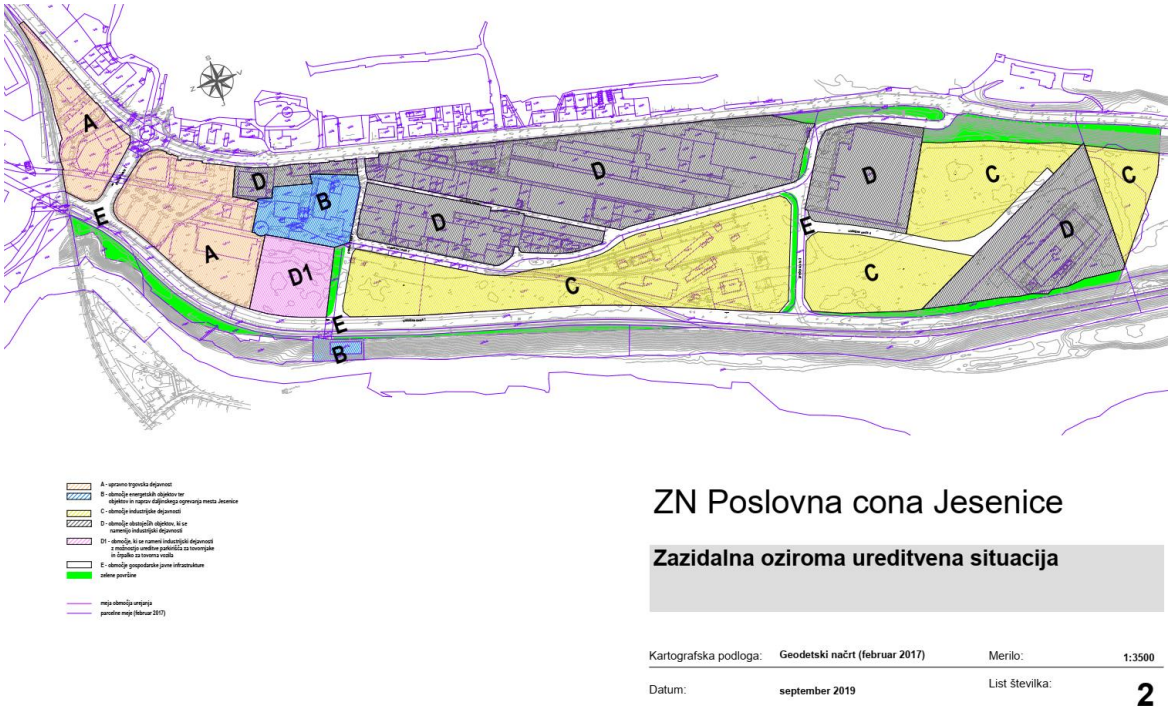
2. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN PCJ

Predmet sprememb in dopolnitev ZN PCJ so predvsem določbe, ki sedaj ne dovoljujejo želene gradbene in programske prenove obstoječih stavb, ter določbe, ki v sedaj veljavnem ZN PCJ nenatančno urejajo možnost gradnje ustrezne prometne in komunalne infrastrukture, predvsem v tistem delu območja ZN PCJ, kjer so obstoječi železarski objekti ostali v funkciji. Trenutno so ti objekti vezani na obstoječo, v nekaterih delih dotrajano ali neustrezno komunalno opremo, ki ni v javni lasti.

3. PREDLOG SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN PCJ

Odlok o spremembah in dopolnitvah ZN PCJ najprej med Splošnimi določbami določa predmet in sestavne dele odloka.
V II. poglavju je določen obseg zazidalnega območja z navedbo mej območja, ter parcel, ki so vključene (območje se ne povečuje, se pa usklajuje s parcelnim stanjem, 3. člen sprememb in dopolnitev ZN PCJ). Sledijo členi, ki določajo dopustne dejavnosti v območju in na novo urejajo posamezne enote (A, B, C, D, D1 in E, 6. člen sprememb in dopolnitev ZN PCJ).

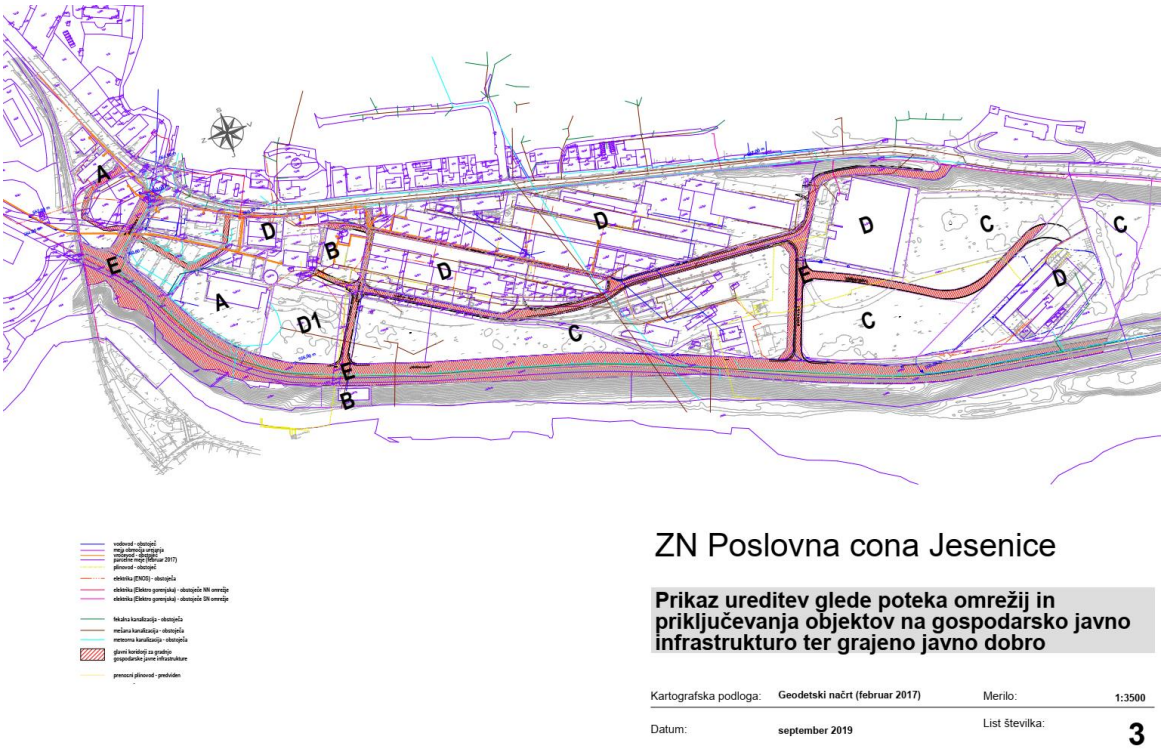
- območje A - je namenjeno upravno trgovski dejavnosti,
- območje B - je namenjeno energetskim objektom ter objektom in napravam daljinskega ogrevanja mesta Jesenice,
- območje C - je namenjeno industrijski dejavnosti,
- območje D - je območje obstoječih objektov, ki se namenijo industrijski dejavnosti,
- območje D1 - območje, ki se namenijo industrijski dejavnosti z možnostjo ureditve parkirišča za tovornjake in črpalko za tovorna vozila,
- območje E - območje namenjeno objektom in napravam prometne infrastrukture ter gradnji cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, tako daljinskih kot lokalnih (območje gospodarske javne infrastrukture).



(skica 3: Spremembe in dopolnitve ZN PCJ - Zazidalna situacija)

V posameznih enotah je določeno katere dejavnosti, objekti, posegi in merila zanje so dopustni (7. člen sprememb in dopolnitev ZN PCJ in nasl.). Osnovne dejavnosti po sedaj veljavnem ZN PCJ, se ne spreminjajo, se pa v posameznih enotah znotraj območja ZN PCJ omogoča gradbena in programska prenova obstoječih stavb ter novogradnja stavb za opravljanje dovoljene dejavnosti.
Sledijo členi, ki določajo podlago in pogoje za gradnjo komunalne in prometne infrastrukture oziroma gradnjo gospodarske javne infrastrukture (11. člen sprememb in dopolnitev ZN PCJ in nasl.).

Te določbe so pomembne predvsem za umestitev nove gospodarske javne infrastrukture v območje obstoječih stavb, kjer javne komunalne opreme ni, vsi obstoječi objekti pa so priključeni na nekdanjo železarsko komunalno opremo, ki je dotrajana in neustrezna, vprašljiv pa je tudi njen potek. Z opredelitvijo gospodarske javne infrastrukture bo glede na lastniško razdrobljenost območja, zagotovljena tudi pravna podlaga za gradnjo javne gospodarske infrastrukture na zasebnih nepremičninah (morebitna razlastitev v javnem interesu).



(skica 4: Spremembe in dopolnitve ZN PCJ situacija komunalne ureditve)

V nadaljevanju nato sledijo določbe, ki opredeljujejo pogoje glede varstva kulturne dediščine, voda, zraka, narave ter varstva pred požari in hrupom (14. člen sprememb in dopolnitev ZN PCJ). Sledijo še členi glede dopustnosti izvedbe geodetskih operacij (parcelacij), etapnosti izvedbe ZN PCJ in toleranc pri njegovi izvedbi.

Pomembna novost je 14.a člen – tolerančni člen (18. člen sprememb in dopolnitev ZN PCJ), ki pod določenimi pogoji dopušča prestavitev zgrajene ali predvidene gospodarske javne infrastrukture na novo lokacijo in sicer, če je to funkcionalno, tehnično in gradbeno možno izvesti. Stroški prestavitve infrastrukture v celoti bremenijo investitorja novogradnje. Spremembe in dopolnitve

ZN PCJ se zaključujejo s prehodnimi in končnimi določbami, ki urejajo uporabo določb do sedaj veljavnega ZN PCJ v začetih postopkih izdaje upravnih dovoljenj in pričetek veljavnosti Odloka o spremembah in dopolnitvah ZN PCJ. Poudariti je potrebno, da se s spremembami in dopolnitvami ZN PCJ trenutno veljavni ZN PCJ tudi usklajuje z veljavno področno zakonodajo.

4. PRAVNA PODLAGA ZA SPREJEM SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN PCJ TER FINANČNE POSLEDICE

Postopek priprave in sprejema sprememb in dopolnitev ZN PCJ se vodi v skladu z določbami Zakona prostorskem načrtovanju (Ur. list RS št. 33/07 in spr., v nadaljevanju ZPNačrt). V skladu z 3. odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (UL RS 61/2017, v nadaljevanju ZUREP-2,), ki je začel veljati 1. junija 2018, se postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začeti pred začetkom uporabe tega zakona (ter v skladu z ZPNačrt), končajo po dosedanjih predpisih. Tako se tudi postopek sprememb in dopolnitev ZN PCJ, ki se je pričel v mesecu januarju 2017 (sklep št.: 3500-1/2017, objavljen v UL RS 3/2017 z dne 20/1/2017), konča po določbah tega zakona.

Občina Jesenice kot pobudnik in naročnik sprememb in dopolnitev ZN PCJ je v proračunu občine zagotovila sredstva, ki so potrebna za izvedbo formalnega dela postopka (pridobitev smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, javne razgrnitve, ter javne in uradne objave), ter za kritje stroškov priprave materialnih podlag za sprejem sprememb in dopolnitev ZN PCJ. Sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah ZN PCJ drugih neposrednih finančnih posledic na proračun občine nima. Ima pa posreden vpliv, ki je povezan s stroški gradnje gospodarske javne infrastrukture.

5. POSTOPEK SPREJEMA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN PCJ

Kot že zgoraj navedeno je bil Sklep o začetku postopka št.: 3500-1/2017, objavljen v UL RS 3/2017 z dne 20/1/2017. Na njegovi podlagi je bilo pripravljeno gradivo - osnutek sprememb in dopolnitev ZN PCJ:

Župan Občine Jesenice je s sklepom št. 3500-1/2017 z dne 16. 4. 2018 odredil javno razgrnitev sprememb in dopolnitev ZN PCJ na Občini Jesenice ter spletni strani Občine Jesenice in sicer v času od 4. maja do 5. junija 2018. Pred javno razgrnitvijo je bila javnost obveščena o kraju in času javne razgrnitve in javne obravnave z objavo na svetovnem spletu ter v časopisu Jeseniške novice. Dne 23. maja 2018 je bila organizirana javna obravnava na sedežu Občine Jesenice. V času javne razgrnitve je bil dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev ZN PCJ posredovan v prvo obravnavo tudi Občinskemu svetu občine Jesenice. Po zaključku javne razgrnitve in predstavitvi sprememb in dopolnitev ZN PCJ v prvi obravnavi na občinskem svetu, so bile podane pripombe vključene v dopolnjen predlog sprememb in dopolnitev ZN PCJ.

Nosilci urejanja prostora so bili pozvani, da podajo mnenja k dopolnjenemu predlogu sprememb in dopolnitev ZN PCJ. Od junija 2018 do avgusta 2019 je potekalo usklajevanje z nosilci urejanja prostora, pa tudi z zainteresiranimi investitorji glede bodoče prostorske ureditve območja Poslovne cone Jesenice. Po zaključku usklajevanj in pridobitvi vseh pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora je bil izdelan usklajen končni predlog sprememb in dopolnitev ZN PCJ.

Usklajen predlog sprememb in dopolnitev ZN PCJ je predložen Občinskemu svetu Občine Jesenice v obravnavo in sprejem (druga obravnava). Občinski svet Občine Jesenice sprejme spremembe in dopolnitve ZN PCJ z odlokom, ki se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in prične veljati 15. dan po objavi.

6. PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 72/93, in spr.), v skladu z določbami Zakona prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/07 in spr.), v zvezi s 3. odstavkom Zakona o urejanju prostora (ZUREP-2, UL RS 61/2017) in 14. člena Statuta Občine Jesenice (Ur. list RS, št. 101/2015), ter 84. in 118. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Jesenice (Ur. list RS, št. 2/2016), predlagam Občinskemu svetu občine Jesenice v razpravo in sprejem naslednji

SKLEP:
Sprejme se predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Poslovna cona Jesenice - DRUGA OBRAVNAVA.

ŽUPAN
Blaž Račič

Pripravili:
Sodelavci Oddelka za okolje in prostor

Številka: 007-20/2018
Datum: 18. 9. 2019

Priloge:
- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Poslovna cona Jesenice
- Grafični prikaz območja (3x)
- Stališča do pripomb v času javne razgrnitve
- Neuradno prečiščeno besedilo odloka s spremembami